



Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

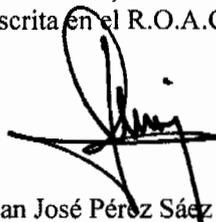
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora (Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 (véase Nota 2-d), así como el hecho de que la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular considere las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas con las del ejercicio anterior. En la Nota 2-e de la memoria adjunta "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se presentan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando la normativa vigente en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 2 de abril de 2008, emitimos nuestro Informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3 al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Juan José Pérez Sáez

2 de abril de 2009



Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008

2: X

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 3

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias (Nota 4)	135.273	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 7)	3.752
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	778	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	136.573
TESORERÍA (Nota 6)	4.714	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	440
TOTAL ACTIVO	140.765	TOTAL PASIVO	140.765

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 3

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	7.725	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	8.200
Intereses de préstamos subordinados (Nota 7)	194	Intereses de demora	4
Intereses de contrato de permuta financiera de intereses (Nota 10)	7.394	Otros ingresos financieros (Nota 6)	391
	15.313	Intereses de contrato de permuta financiera de intereses (Nota 10)	7.729
GASTOS GENERALES (Nota 11)	12		16.324
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	908		
Comisión de administración y otras	91		
	999		
TOTAL DEBE	16.324	TOTAL HABER	16.324

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3

**Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008**

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 16 de julio de 2001, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 545.000.000 euros – véase Nota 8. El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 19 de julio de 2001, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora", entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,025% anual del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a Banco Español de Crédito, S.A. (en adelante, "Banesto") como sociedad emisora de las mismas, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros trimestrales cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio. En caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-d. Banesto no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banesto.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La normativa fiscal excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

ci
Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior, posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de dicha Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Nueva normativa

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que implica la aplicación de los criterios contenidos en la misma desde el 1 de enero de 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda e indicadas más adelante. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos). No obstante lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular, en relación con las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y las normas relativas a gastos de constitución, instrumentos financieros, deterioro de valor de los activos financieros, garantías financieras y coberturas contables, se aplicarán por primera vez en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

Los principales cambios se refieren al saneamiento de los gastos de constitución, al registro en el activo o en el pasivo, en su caso, del valor razonable de los derivados utilizados por el Fondo, a la valoración de los activos y pasivos financieros del Fondo, a excepción de los derivados, a su coste amortizado y al registro del deterioro que, en su caso, se desprenda de la valoración de los activos financieros del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad, y no difieren significativamente de los que se han venido utilizando en ejercicios anteriores. Por tanto, al no existir diferencias entre el balance de apertura y el anterior, las presentes cuentas anuales no incluyen conciliación entre dichos balances.

La Sociedad gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

e) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no reflejan cifras comparativas con las del ejercicio 2007 en cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, a continuación se incluyen el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, que fueron elaboradas conforme a los principios y normas contables entonces vigentes (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad) y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora del Fondo:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias	158.776	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS	4.166
OTROS CRÉDITOS	811	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización hipotecaria	160.262
TESORERÍA	5.610	HACIENDA PÚBLICA	379
TOTAL ACTIVO	165.197	OTRAS DEUDAS	390
		TOTAL PASIVO	165.197

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS: Intereses de bonos de titulización hipotecaria	7.947	INGRESOS FINANCIEROS: Intereses de participaciones hipotecarias	8.312
Intereses de préstamos subordinados	175	Intereses de demora	400
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses	7.225	Otros ingresos financieros	5
	15.347		7.849
GASTOS GENERALES	12		16.566
COMISIONES DEVENGADAS: Comisión variable	1.119		
Comisión de administración y otras	88		
	1.207		
TOTAL DEBE	16.566	TOTAL HABER	16.566

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2008 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

A continuación se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su periodo de devengo. En el caso de que el periodo de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimiento de los bonos de titulización.

c) Impuesto sobre Sociedades

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 30%.

Dado que en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 12).

d) Comisión variable

La retribución variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, cualquier rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando la diferencia obtenida conforme al párrafo anterior sea negativa, dicha diferencia se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación, registrándose un ingreso en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 1). Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

e) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

4. Inmovilizaciones financieras

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 16 de julio de 2001, adquirió participaciones hipotecarias emitidas por Banesto por un importe inicial de 545.000.751,44 euros, representando cada una de ellas una participación del 100% del principal y de los intereses de los préstamos en

los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2008 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 enero de 2008	158.776
Amortización de principal	(10.625)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada y otros movimientos	(53)
Amortizaciones anticipadas	(12.825)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	135.273

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 25.784 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,61%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos en situación contenciosa por importe de 37 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 5).

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 54.500 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de amortizaciones indicado anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2009.

5. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	19
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	737
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad superior a tres meses	12
Con antigüedad inferior a tres meses	17
	29
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(7)
	778

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los Administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional para cubrir posibles deterioros.

6. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banesto, incluyéndose los fondos de reserva constituidos por el Fondo (Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banesto garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un margen del 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banesto no descienda de la categoría P-1 según la agencia Moody's Investors Service Limited, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2008, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2008 ha sido del 4,79% anual.

7. Préstamos subordinados

Su saldo a 31 de diciembre de 2008 corresponde a dos préstamos subordinados suscritos con Banesto por importes de 3.413 miles de euros (Préstamo Subordinado A) y 339 miles de euros (Préstamo Subordinado B).

El Préstamo Subordinado A se concedió al Fondo por un importe inicial de 10.655.260 euros, con objeto de:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulación hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. Un Fondo de Reserva Principal, por importe inicial de 6.812.500 euros, pudiendo decrecer trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1,25% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, y, otro Fondo de Reserva Secundario, por importe inicial de 2.725.000 euros, con un componente constante de 1.362,5 mil euros y un componente decreciente de 1.362,5 mil euros, pudiendo decrecer trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,25% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias. Al 31 de diciembre de 2008 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 1.707 y 1.703 miles de euros para el Principal y Secundario respectivamente (véase Nota 6).

El Préstamo Subordinado B se concedió al Fondo por un importe inicial de 1.351.900 euros, destinado a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de las participaciones hipotecarias y el pago de intereses de los bonos.

Estos préstamos devengan un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable en la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2008, del importe total devengado (194 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 7 miles de euros (véase Nota 9).

El Préstamo Subordinado A se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos). El resto del principal del préstamo se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de los Fondos de Reserva. La parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichas participaciones (18 de marzo de 2031) o, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de las mismas.

El Préstamo Subordinado B se amortiza en cada fecha de pago proporcionalmente al saldo vivo de las participaciones hipotecarias hasta septiembre de 2009, en que se procederá a la amortización total del préstamo, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente.

En el ejercicio 2008, el Fondo ha amortizado 414 miles de euros de los préstamos subordinados.

8. Bonos de titulación hipotecaria

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulación hipotecaria realizada el 16 de julio de 2001, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 5.273 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 177 bonos de 100.000 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,23% en la serie A y 0,60% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de marzo de 2031. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, entre otros, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del inicial.
2. Cuando por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 5.450.000 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, hasta su completa amortización.

En relación con la amortización de los bonos de la serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. Que el importe a que ascienda las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 7% de saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

Durante el ejercicio 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización no han sufrido modificaciones en la calificación crediticia otorgada por parte de la Agencia de Calificación.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	145.693	14.569	160.262
Amortización de 18 de marzo de 2008	(6.307)	(630)	(6.937)
Amortización de 18 de junio de 2008	(5.380)	(538)	(5.918)
Amortización de 18 de septiembre de 2008	(5.038)	(504)	(5.542)
Amortización de 18 de diciembre de 2008	(4.811)	(481)	(5.292)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	124.157	12.416	136.573

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2008 ha ascendido al 5,14% para la serie A y al 5,51% para la serie B.

9. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulización hipotecaria	184
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	90
Préstamos subordinados (Nota 7)	7
	281
Cuentas a pagar:	
Comisión variable	153
Comisión de administración	1
Otros acreedores	5
	159
	440

10. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó dos contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) A y B, uno para cada serie de bonos, con Banesto, en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente

igual al medio ponderado de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,65% (véase Nota 4). El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo de los bonos de titulización hipotecaria. El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2008 ha sido un ingreso para el Fondo por importe de 335 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, se encontraban devengados y pendientes de pago 90 miles de euros (véase Nota 9).

11. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo, único servicio prestado por dicho auditor.

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación de los cuatro últimos ejercicios. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso la deuda tributaria que de ellos pudiese derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

Según se indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

13. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2008:

	Miles de euros
ORÍGENES:	
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	23.503
Otros créditos	33
Otras deudas	50
Tesorería	896
Total orígenes	24.482
APLICACIONES:	
Amortización de los préstamos subordinados A y B (Nota 7)	414
Amortización de bonos de titulización (Nota 8)	23.689
Hacienda Pública	379
Total aplicaciones	24.482

14. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo.

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	8.799	3.493
Saldo pendiente de amortizar:	545.000.751,44 €	135.331.712,31 €
Importes unitarios préstamos vivos:	61.938,94 €	38.743,69 €
Tipo de interés:	5,73%	5,80%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	5,83%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	9,32%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	13,08%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	17.706,55 €	10.737,74 €	1.196,03 €
Deuda pendiente vencimiento:			135.330.516,28 €
Deuda total:	17.706,55 €	10.737,74 €	135.330.516,28 €

A continuación se incluyen, a efectos informativos, los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión a 31 de diciembre de 2008 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
01/01/2008	30/06/2008	0,00	0	1	0,02
01/07/2008	31/12/2008	95,80	0,07	3	0,08
01/01/2009	30/06/2009	21,44	0,01	28	0,8
01/07/2009	31/12/2009	152,38	0,11	40	1,14
01/01/2010	30/06/2010	823,66	0,6	120	3,43
01/07/2010	31/12/2010	908,47	0,67	95	2,71
01/01/2011	30/06/2011	395,04	0,29	32	0,91
01/07/2011	31/12/2011	452,42	0,33	38	1,08
01/01/2012	30/06/2012	888,86	0,65	52	1,48
01/07/2012	31/12/2012	1.243,19	0,91	77	2,2
01/01/2013	30/06/2013	537,98	0,39	33	0,94
01/07/2013	31/12/2013	1.250,25	0,92	56	1,6
01/01/2014	30/06/2014	1.061,58	0,78	43	1,23
01/07/2014	31/12/2014	2.394,81	1,76	92	2,63
01/01/2015	30/06/2015	8.066,84	5,96	299	8,55
01/07/2015	31/12/2015	6.902,31	5,1	265	7,58
01/01/2016	30/06/2016	2.255,40	1,66	73	2,08
01/07/2016	31/12/2016	849,32	0,62	31	0,88
01/01/2017	30/06/2017	599,47	0,44	18	0,51
01/07/2017	31/12/2017	1.008,21	0,74	23	0,65
01/01/2018	30/06/2018	1.762,73	1,3	43	1,23
01/07/2018	31/12/2018	2.519,00	1,86	58	1,66
01/01/2019	30/06/2019	1.046,04	0,77	29	0,83
01/07/2019	31/12/2019	5.360,03	3,96	129	3,69
01/01/2020	30/06/2020	16.817,05	12,42	391	11,19
01/07/2020	31/12/2020	11.544,09	8,53	282	8,07
01/01/2021	30/06/2021	2.314,81	1,71	56	1,6
01/07/2021	31/12/2021	740,00	0,54	20	0,57
01/01/2022	30/06/2022	943,29	0,69	25	0,71
01/07/2022	31/12/2022	1.018,94	0,75	20	0,57
01/01/2023	30/06/2023	1.147,18	0,84	17	0,48
01/07/2023	31/12/2023	1.373,58	1,01	27	0,77
01/01/2024	30/06/2024	1.098,48	0,81	20	0,57
01/07/2024	31/12/2024	4.126,67	3,04	67	1,91
01/01/2025	30/06/2025	13.711,55	10,13	254	7,27
01/07/2025	31/12/2025	15.148,71	11,19	261	7,47
01/01/2026	30/06/2026	1.559,47	1,15	28	0,8
01/07/2026	31/12/2026	350,87	0,25	5	0,14
01/01/2027	30/06/2027	836,67	0,61	11	0,31
01/07/2027	31/12/2027	682,94	0,5	8	0,22
01/01/2028	30/06/2028	447,08	0,33	6	0,17
01/07/2028	31/12/2028	846,68	0,62	13	0,37
01/01/2029	30/06/2029	266,78	0,19	4	0,11
01/07/2029	31/12/2029	1.795,25	1,32	28	0,8
01/01/2030	30/06/2030	8.529,50	6,3	127	3,63
01/07/2030	31/12/2030	7.464,38	5,51	114	3,26
01/01/2031	01/03/2031	1.912,92	1,41	24	0,68
Totales:		135.331.712,31	100,00	3.493	100,00

Fecha vencimiento máxima: 1/03/2031
 Fecha vencimiento mínima: 1/01/2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
3,50	3,99	0,00	0	0	0
4	4,49	16,80	0,01	1	0,02
4,5	4,99	1.976,80	1,46	48	1,37
5	5,49	24.406,00	18,03	524	15
5,5	5,99	54.581,00	40,33	1401	40,05
6	6,49	41.299,10	30,51	1068	30,57
6,5	6,99	11.761,50	8,69	390	11,16
7	7,49	1.017,50	0,75	42	1,2
7,5	7,99	237,60	0,17	18	0,51
8	8,25	34,60	0,02	2	0,05
Totales:		135.331.712,31	100,00	3.493	100,00

Tipo Interés máximo: 8,25%

Tipo Interés mínimo: 4,00%

Tipo interés ponderado: 5,80%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo (euros)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
0,01	19.999,99	10.529,14	7,78	950	27,19
20.000,00	39.999,99	34.719,10	25,65	1.169	33,46
40.000,00	59.999,99	36.170,90	26,72	744	21,29
60.000,00	79.999,99	23.940,10	17,68	350	10,02
80.000,00	99.999,99	14.246,60	10,52	161	4,6
100.000,00	119.999,99	6.504,60	4,8	60	1,71
120.000,00	139.999,99	2.917,70	2,15	23	0,65
140.000,00	159.999,99	2.209,70	1,63	15	0,42
160.000,00	179.999,99	1.704,40	1,25	10	0,28
180.000,00	199.999,99	397,60	0,29	2	0,05
200.000,00	219.999,99	609,00	0,45	3	0,08
220.000,00	239.999,99	1.137,90	0,84	5	0,14
240.000,00	244.368,85	244,30	0,18	1	0,02
Totales:		135.331.712,31	100,00	3.831	100,00

Saldo vivo máximo: 244.368,85 euros

Saldo vivo mínimo: 0,01 euros

Saldo vivo medio: 38.743,69 euros

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe de la emisión asciende a quinientos cuarenta y cinco millones (545.000.000) de euros, y está constituida por cinco mil cuatrocientos cincuenta (5.450) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (constituida por cinco mil doscientos setenta y tres (5.273) Bonos e importe nominal de quinientos veintisiete millones trescientos mil (527.300.000) euros) y Serie B (constituida por ciento setenta y siete (177) Bonos e importe nominal total de diecisiete millones setecientos mil (17.700.000) euros).

Las fechas de pago son los días 18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre, siempre y cuando sean día hábil. Las cantidades abonadas a los bonistas en el ejercicio 2008, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 18 de marzo		Pago de Fecha 18 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	160.262.462,46 €	Saldo anterior:	153.324.781,10 €
Amortización Bonos Serie A:	6.306.982,57 €	Amortización Bonos Serie A:	5.379.620,06 €
Amortización Bonos Serie B:	630.698,79 €	Amortización Bonos Serie B:	537.961,41 €
Saldo Actual:	153.324.781,10 €	Saldo Actual:	147.407.199,63 €
% sobre Saldo Inicial:	28,13%	% sobre Saldo Inicial:	27,05%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BONOS Serie A:	1.904.343,95 €	Intereses pagados BONOS Serie A:	1.726.538,39 €
Intereses pagados BONOS Serie B:	204.065,07 €	Intereses pagados BONOS Serie B:	185.835,84 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 18 de septiembre		Pago de Fecha 18 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	147.407.199,63 €	Saldo anterior:	141.865.650,76 €
Amortización Bonos Serie A:	5.037.771,47 €	Amortización Bonos Serie A:	4.811.348,85 €
Amortización Bonos Serie B:	503.777,40 €	Amortización Bonos Serie B:	481.135,56 €
Saldo Actual:	141.865.650,76 €	Saldo Actual:	136.573.166,35 €
% sobre Saldo Inicial:	26,03%	% sobre Saldo Inicial:	25,06%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados Bonos Serie A:	1.777.370,11 €	Intereses pagados BONOS Serie A:	1.694.900,39 €
Intereses pagados BONOS Serie B:	190.407,75 €	Intereses pagados BONOS Serie B:	181.550,67 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 2,87 años, y de los Bonos de la Serie B de 2,87 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,23% para los Bonos de la Serie A y del 0,60% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2005 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
18/12/2007 – 18/03/2008	5,0228%	5,1182%	5,3979%	5,5082%
18/03/2008 – 18/06/2008	5,2428%	5,3468%	5,6180%	5,7374%
18/06/2008 – 18/09/2008	4,9143%	5,0056%	5,2895%	5,3953%
18/09/2008 – 18/12/2008	5,2621%	5,3668%	5,6372%	5,7575%
18/12/2008 – 18/03/2009	5,2712%	5,3763%	5,6463%	5,7670%

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
**INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)**
Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2008

A.- ORIGEN:	33.557.320,01 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2008	1.843.618,25 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH:	23.447.936,42 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH:	7.883.274,91 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	382.490,43 €
B.- APLICACIÓN:	33.557.320,01 €
1. GASTOS CORRIENTES:	79.379,27 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	(374.439,50) €
3. INTERESES BONOS SERIE A:	7.103.152,84 €
4. INTERESES DE BONOS SERIE B:	761.859,33 €
5. AMORTIZACIÓN DE BONOS SERIE A:	21.536.722,95 €
AMORTIZACIÓN DE BONOS SERIE B:	2.153.573,16 €
6. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	(88.985,07) €
7. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	175.597,62 €
8. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO B:	18.166,86 €
9. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	355.339,45 €
10. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO B:	58.762,49 €
11. COMISIONES A FAVOR DE BANESTO:	831.836,85 €
12. DISMINUCIÓN DE FONDOS DE RESERVA:	(355.339,46) €
13. REMANENTE DE TESORERÍA:	1.302.693,21 €
C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:	
a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:	
1. SALDO INICIAL:	2.003.280,60 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(296.116,22) €
3. SALDO ACTUAL:	1.707.164,38 €
b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:	
1. SALDO INICIAL:	1.763.156,12 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(59.223,24) €
3. SALDO ACTUAL:	1.703.932,88 €
c) REMANENTE EN TESORERÍA:	1.302.693,21 €
TOTAL (a + b + c)	4.713.790,47 €

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 3, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a ~~16~~ (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 31 de marzo de 2009 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. ~~José Antonio Álvarez Álvarez~~

D. ~~Marcelo Alejandro Castro~~

D. ~~Ignacio Ortega Gavara~~

Dña. ~~Anja Bolado Valle~~

D. Santos González Sánchez \ |

D. ~~Juan Andrés Yanes Luciani~~

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. ~~Jesús Cepeda Carø~~

D. Enrique Silva Bravo

D. José ~~Antonio~~ Soler Ramos